

**SISTEM PELAKSANAAN SEWA-MENYEWA RUMAH PETAK
TENTANG HAK DAN KEWAJIBAN DITINJAU**

DARI FIQIH MUAMALAH

**(Studi Kasus di Kelurahan Tangkerang Barat
Kecamatan Marpoyan Damai)**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Mendapatkan Gelar SH.I**



OLEH

ASRIA

NIM.10622003729

PROGRAM S. I

JURUSAN MUAMALAH

FAKULTAS SYARI'AH DAN ILMU HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU

2011

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul” **SISTEM PELAKSANAAN SEWA-MENYEWA RUMAH PETAK TENTANG HAK DAN KEWAJIBAN DITINJAU DARI FIQIH MUAMALAH** (Studi Kasus Di Kelurahan Tangkerang Barat Kecamatan Marpoyan Damai) “skripsi ini dilatar belakangi oleh sebahagian masyarakat Kelurahan Tangkerang Barat yang melakukan pelaksanaan sewa-menyewa rumah petak, permasalahannya adalah Bagaimanakah sistem pelaksanaan sewa-menyewa rumah petak tentang hak dan kewajibannya.

Agar penelitian ini lebih terarah dan sesuai dengan yang diinginkan maka penulis memfokuskan pada masalah sistem pelaksanaan sewa-menyewa rumah tentang hak dan kewajiban dan bagaimana praktek sewa-menyewa ditinjau dari fiqih muamalah.

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana sistem pelaksanaan sewa-menyewa rumah di Kelurahan Tangkerang Barat Kecamatan Marpoyan Damai ditinjau dari Fiqih Muamalah.

Penelitian yang penulis lakukan adalah penelitian lapangan (*field research*) yang dilakukan di Kelurahan Tangkerang Barat Kecamatan Marpoyan Damai, dan yang menjadi subjek dalam penelitian ini adalah orang yang melaksanakan sewa-menyewa rumah petak di Kelurahan Tangkerang Barat Kecamatan Marpoyan Damai, obyeknya adalah sistem pelaksanaan sewa-menyewa rumah petak, yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pemilik dan penyewa rumah yang terlibat dalam kegiatan sewa-menyewa yang jumlahnya 179 orang sebagai penyewa dan 43 orang sebagai pemilik. Dengan banyaknya populasi maka penulis hanya mengambil sampel 26 orang penyewa dan 14 orang pemilik rumah dengan cara sistem acak (*random sampling*). Dalam mengumpulkan data penulis menggunakan metode Observasi, yaitu mengumpulkan data dengan peninjauan langsung di lokasi penelitian. Wawancara, yaitu melakukan wawancara langsung kepada pihak yang melakukan transaksi sewa-menyewa. Angket, yaitu penulis membuat beberapa pertanyaan yang tertulis untuk dijawab oleh responden dan dapat diisi sesuai dengan alternative jawaban yang ada. Adapun metode analisis data yang penulis pakai dalam penelitian ini adalah data kualitatif data yang berasal dari wawancara dan observasi yang dijelaskan dengan cara menghubungkan antara satu dengan yang lainnya sehingga diperoleh gambaran yang utuh tentang masalah yang diteliti. Adapun metode penulisan yang digunakan dalam penelitian ini ada 3 metode yaitu metode Induktif adalah penulis mengumpulkan data-data yang ada hubungannya dengan yang diteliti dari yang bersifat khusus kemudian diambil kesimpulan yang bersifat umum. Deduktif adalah menguraikan masalah secara umum kemudian diambil satu kesimpulan yang bersifat khusus. Deskriptif adalah dengan jalan menggunakan data-data apa adanya, kemudian disusun dan dianalisa.

DAFTAR ISI

PENGESAHAN

PENGESAHAN PEMBIMBING

PERSEMBAHAN

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vi

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Batasan MasaLah	8
C. Rumusan Masalah.....	8
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
E. Metode Penelitian	9
F. Sistematika Penulisan	12

BAB II : TINJAUAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A. Keadaan Geografis dan Demografis Kelurahan Tangkerang Barat	14
B. Sosial Ekonomi Masyarakat Kelurahan Tangkerang Barat.....	17
C. Pendidikan dan Kehidupan Beragama	19

BAB III : KONSEP SEWA MENYEWA DALAM ISLAM

A. Pengertian Sewa-menyewa (Ijarah).....	22
B. Dasar Hukum Sewa-menyewa.....	24
C. Rukun dan Syarat Ijarah.....	25
D. Macam-macam Ijarah.....	30
E. Hal-hal yang Wajib Dilakukan Oleh Mu’jir dan Musta’jir.....	31
F. Berakhirnya Ijarah	32
G. Hikmah Ijarah	34

BAB IV : SISTEM PELAKSANAAN SEWA- MENYEWA RUMAH PETAK TENTANG HAK DAN KEWAJIBAN DITINJAU DARI FIQIH MUAMALAH (Studi di Kelurahan Tangkerang Barat Kecamatan Marpoyan Damai)

A. Pelaksanaan Sewa-menyewa Rumah Petak di Kelurahan Tangkerang Barat.....	36
B. Hak dan Kewajiban Sewa-menyewa Rumah Petak di Kelurahan Tangkerang Barat.....	40
C. Tinjauan Fiqih Muamalah Terhadap Sistem Pelaksanaan Sewa-menyewa Rumah Petak Tentang Hak dan Kewajiban di Kelurahan Tangkerang Barat	53

BABV : KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	57
B. Saran.....	58

DAFTAR KEPUSTAKAAN

LAMPIRAN

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kelurahan Tangkerang Barat merupakan salah satu kelurahan yang terletak di daerah Marpoyan Damai. Daerah ini beriklim tropis sebagaimana daerah lain yang ada di wilayah Pekanbaru yang memiliki dua musim dalam sepanjang tahun ,yaitu musim hujan dan musim panas (kemarau).

Kelurahan Tangkerang Barat saat ini terdiri dari 12 RW 46 RT dengan luas wilayahnya 53 km² dan jumlah penduduk 19.089 dengan jumlah laki-laki 9.445 jiwa dan perempuan 9.552. Penduduk yang ada di Kelurahan Tangkerang Barat memiliki penghasilan yang bermacam-macam, ada yang sebagai Pegawai Negeri Sipil, karyawan swasta, buruh tani dan sebagainya. Masyarakat daerah ini terdiri atas heterogen suku bangsa seperti : jawa, melayu, minang, batak dan lain sebagainya termasuk pula bangsa yang berkulit putih yaitu cina, akan tetapi suku yang mendominasi kelurahan ini adalah suku melayu dan minang.

Daerah Kelurahan Tangkerang Barat memiliki keyakinan yang berbeda-beda seperti Islam, Kristen, Budha, dan Hindu, tetapi mayoritas masyarakat Tangkerang Barat ini beragama Islam. Masyarakat Kelurahan Tangkerang Barat memegang keyakinan yang kuat terhadap agama yang dipercayainya terutama yang beragama Islam dan hal itu jelas nampak masyarakat sering mengadakan pengajian-pengajian agama dan siraman rohani lainnya, masyarakat daerah ini

tergolong sudah maju hal ini didukung banyaknya generasi-generasi yang selalu memberi arahan kepada masyarakat.¹

Perekonomian masyarakat di Kelurahan Tangkerang Barat memiliki tingkat ekonomi yang bermacam-macam, ada yang tingkat ekonominya diatas (kaya) dan ada yang menengah (sederhana), dan itu terlihat dari sebagian masyarakat yang masih menyewa rumah untuk tempat tinggalnya bersama keluarga di mana sebelum menyewa rumah tersebut pihak penyewa dan yang menyewa terlebih dahulu mengadakan kesepakatan.

Di antara bentuk perjanjian kerjasama manusia adalah sewa menyewa, di mana di dalam Islam praktek tersebut dikenal dengan istilah *ijarah*. *ijarah* berasal dari kata “*al-ajru*” yang berarti “*al-iwadhu*” yang artinya (ganti) dari sebab itu “*ats- tsawab*” (pahala) dinamai “*ajru*”(upah). Menurut syara’ : *ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.²

Salah satu bentuk kegiatan dalam mua’malah adalah sewa-menyewa, kontrak, menjual dan lain-lain. Ada beberapa defenisi *ijarah* yang dikemukakan para ulama:

a. Ulama Mazhab Hanafi mendefenisikan :

Artinya :

¹ Kantor Lurah Tangkerang Barat, Tanggal 04 Maret 2010.

² Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah VIII*, ter. H. Kamaluddin A. Marzuki. (Bandung: PT. al-Ma’rif, 1987), cet. 15, h. 7

“Transaksi terhadap suatu manfaat dengan suatu imbalan.”³

b. Ulama Mazhab Syafi’i mendefenisikan :

Artinya :

“Transaksi terhadap manfaat yang dituju, tertentu bersifat bisa dimanfaatkan, dengan suatu imbalan tertentu.”⁴

c. Ulama Malikiyah dan Hambaliyah mendefenisikannya :

تمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض

Artinya :

“Pemilikan manfaat sesuatu yang dibolehkan dalam waktu tertentu dengan suatu imbalan.”⁵

Sebagai sebuah transaksi (akad) umum, ijarah baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, adapun Syarat akad ijarah ialah:

1. Syarat bagi kedua orang yang berakad, adalah telah baligh dan berakal (Mazhab Syafi’i dan Hambali). Dengan demikian, apabila orang itu belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila, menyewakan hartanya atau diri mereka sebagai buruh (tenaga dan ilmu boleh disewa). Maka ijarahnya tidak sah.

³ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), cet. 2, h. 227.

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.*

Berbeda dengan Mazhab Hanafi dan Maliki yang mengatakan, bahwa orang yang melakukan akad, tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang mumayyiz pun boleh melakukan akad ijarah dengan ketentuan disetujui oleh walinya.

2. Kedua belah pihak yang melakukan akad menyatakan kerelaannya untuk melakukan akad ijarah itu apadila salah seorang di antara keduanya terpaksa melakukan akad, maka akadnya tidak sah. Sebagai landasannya adalah firman Allah

يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ
لَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةٌ عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا
تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu”.
(an-Nisaa : 29).⁶

3. Manfaat yang menjadi obyek ijarah harus diketahui secara jelas, sehingga tidak terjadi perselisihan dibelakang hari. Jika manfaatnya tidak jelas, maka akad itu tidak sah.

Dalam menentukan masalah waktu sewa, ulama Mazhab Syafi'i memberikan syarat yang amat ketat. Menurut mereka, apabila seseorang menyewakan rumahnya selama satu tahun dengan sewa Rp.1.000.000, sebulan,

⁶ Departemen Agama RI, *al-Qur'an al Karim*, (Bandung: PT. al-Ma'rif, 2000), Edisi ke-22, h. 75-76.

maka akad itu batal karena dalam akad semacam ini diperlukan pengulangan akad baru setiap bulan dengan sewa baru pula. Menurut mereka sewa menyewa dengan cara diatas menunjukkan tenggang waktu sewa tidak jelas, satu tahun atau satu bulan.⁷

Ijarah atau sewa-menyewa ini sering dilakukan orang-orang dalam berbagai keperluan mereka yang bersifat harian, bulanan, dan tahunan. Dengan demikian, hukum ijarah ini layak untuk diketahui, karena tidak ada bentuk kerjasama yang dilakukan manusia di berbagai tempat dan waktu yang berbeda, kecuali hukumnya telah ditentukan dalam syari'at Islam, yang selalu memperhatikan masalah dan menghapuskan keraguan.

Sewa-menyewa (*ijarah*) di dalam Islam itu diperbolehkan, sesuai dengan firman Allah SWT yang berbunyi:

سكنو هن من حيث سكنتم من وجدكم و لا تضارو هن لتضيقر عليهن و ان كن اولات حمل فانفقوا عليهن حتى يرضعن حملهن فان ارضعن لكم فاتوهن اجورهن و اتمرو بينكم بمعرف و ان تعاسرتم فسترضع له اخر

Artinya : Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu)

⁷ M. Ali Hasan *Op. Cit.* h. 229

dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya. “(at-Thalaq : ayat 6).⁸

Imam Bukhari meriwayatkan dari Nabi S.a.w bahwa :

ثلاث انا خصمهم يوم اليا مة :

ثمنه, ورجل اشتا جر اجيرا فاستوفى منه و لم يعطه اجره

Artinya : “Tiga orang, aku menjadi musuh mereka di hari qiamat : Seorang yang bersumpah dengan namaku lalu dia menipu, dan seorang lagi yang menjual orang merdeka kemudian memakan harganya, dan seorang lagi yang menyewa orang untuk dipekerjakan dan sesudah dipenuhi kerjanya itu, dia tidak diberikan upahnya. “(H.R. Bukhari).⁹

Sewa-menyewa rumah pada saat sekarang ini sangatlah penting, karena tidak semua orang memiliki rumah untuk tempat tinggal bersama keluarga, sehingga seseorang perlu menyewa rumah kepada pihak yang menyewakan. Sewa-menyewa rumah yang terjadi di daerah Kelurahan Tangkerang Barat penyewanya bukan saja orang-orang berasal dari daerah itu sendiri tapi tak sedikit pula orang-orang dari luar daerah yang mempunyai kepentingan berbeda-beda yang mengharuskan dia untuk menyewa sebuah rumah, seperti: bekerja dan menuntut ilmu.

Sewa-menyewa rumah di Kelurahan Tangkerang Barat terbagi dua : Sewa-menyewa rumah bulatan dan sewa-menyewa rumah petak.¹⁰ Sistem sewa-menyewa rumah petak ialah secara lisan dan uang dibayar setiap bulannya. Dalam

⁸ Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Semarang: CV. Toha Putra, 1988), cet. 1. h. 313.

⁹ Al Imam Abu Abdullah Muhammad bin Ismail al Bukhari, Ahmad Sunarto (Penerjemah), *Terjemah Shahih Bukhari jus III*, (Semarang : CV. Asy. Syifa, 1992) h. 338.

¹⁰ Elfitri (39 th) Pemilik Rumah Petak, *wawancara*, Tangkerang Barat, Tanggal 08 April 2010.

sewa-menyewa rumah petak yang dilakukan secara lisan ini pihak penyewa dan yang menyewa tidak menyebutkan apa saja yang menjadi hak dan kewajiban baik itu pemilik atau penyewa rumah petak.

Seperti yang terjadi dengan ibu Nur sebagai penyewa rumah petak yang mengatakan, bahwa menyewa rumah petak yang dilakukan secara lisan dan tidak memakai perjanjian tertulis sangat sulit karena apabila terjadi kerusakan pada rumah yang ditempatinya, maka siapa yang menanggung kerusakan tersebut tidak diketahui apakah itu pemilik atau penyewa, hal inilah yang dikeluhkan oleh pihak penyewa, sehingga dalam sewa-menyewa rumah petak ada terdapat keseimbangan dengan sistem penyewaan yang dilakukan dengan lisan, di mana dalam perjanjian secara lisan ini tidak disebutkan pihak manakah yang berkewajiban apabila terdapat kerusakan pada rumah tersebut, sehingga menimbulkan kekesalan dari pihak penyewa.¹¹

Melihat dari sistem sewa-menyewa rumah petak yang tidak jelas tentang hak dan kewajibannya masing-masing, maka penulis ingin lebih jauh mengetahui tentang sistem pelaksanaan sewa-menyewa rumah petak terlebih-lebih tentang hak dan kewajiban bagi pemilik dan penyewa rumah.

Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian ini dengan judul “SISTEM PELAKSANAAN SEWA-MENYEWA RUMAH PETAK

¹¹ Nur (35 th) Penyewa Rumah Petak, *Wawancara*, Tangkerang Barat, Tanggal 23 Maret 2010.

TENTANG HAK DAN KEWAJIBAN DITINJAU DARI FIQIH MU'AMALAH (Studi Kasus di Kelurahan Tangkerang Barat Kecamatan Marpoyan Damai).

B. Batasan Masalah

Agar Penelitian ini dapat mencapai sasaran yang diinginkan dengan benar dan tepat, maka penulis membatasi permasalahan ini tentang sistem pelaksanaan sewa-menyewa (*ijarah*) rumah petak tentang hak dan kewajiban ditinjau menurut fiqih mu'amalah yang ada di Kelurahan Tangkerang Barat. Marpoyan Damai.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar belakang Masalah yang telah dipaparkan diatas, yang menjadi pokok-pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana dari pokok permasalahan diatas dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana sistem pelaksanaan sewa- menyewa yang dilakukan antara pemilik rumah petak dengan penyewa rumah petak?
2. Apakah hak dan kewajiban pemilik dan penyewa rumah petak di Kelurahan Tangkerang Barat ?
3. Bagaimanakah pandangan fiqih mu'amalah terhadap pelaksanaan sewa- menyewa rumah petak tersebut ?

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian ini adalah
 - a. Untuk mengetahui lebih mendalam mengenai sistem pelaksanaan sewa- menyewa (*ijarah*) rumah petak.

- b. Untuk mengetahui kewajiban serta hak baik pemilik rumah maupun penyewa rumah petak.
 - c. Untuk mengetahui tinjauan fiqih mu'amalah tentang pelaksanaan sewa-menyewa (*ijarah*) rumah di Kelurahan Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai Pekanbaru.
2. Kegunaan penelitian ini adalah:
- a. Sebagai wujud partisipasi penulis dalam penelitian ilmiah dan pengabdian kepada masyarakat.
 - b. Untuk menambah pengalaman atau khazanah ilmu pengetahuan keislaman, khusus masalah Sewa- menyewa (*ijarah*).
 - c. Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Islam pada Fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

E. Metode Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalahnya, maka metode penelitian yang digunakan adalah Penelitian Lapangan (*field research*). Metode tersebut dilaksanakan melalui langkah-langkah sebagai berikut:

1. Lokasi Penelitian

Adapun penelitian ini merupakan penelitian lapangan dengan mengambil lokasi di Kelurahan Tangkerang Barat kec. Marpoyan Damai.

2. Subjek dan Obyek penelitian

- a. Subjek Penelitian ini adalah penyewa dan pemilik rumah petak

- b. Obyek dalam penelitian ini adalah sistem pelaksanaan sewa-menyewa rumah petak (*ijarah*) di Kelurahan Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai.

3. Populasi dan Sampel Penelitian

Adapun Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh penyewa dan pemilik rumah yang terlibat di dalam kegiatan sewa- menyewa yang jumlahnya 179 orang sebagai penyewa dan 43 orang sebagai pemilik. Dengan banyaknya populasi maka penulis hanya mengambil Sampel 26 orang penyewa rumah dan 14 orang pemilik rumah dengan cara sistem acak (*random sampling*).

4. Sumber Data

Di dalam mengumpulkan data penelitian ini, penulis menggunakan data primer dan sekunder.

- a. Data primer adalah data yang diperoleh melalui responden di lapangan yakni pemilik dan penyewa rumah.
- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui instansi- instansi terkait, buku-buku kitab fiqih serta literatur lain yang memungkinkan berhubungan dengan penelitian ini.

5. Metode Pengumpulan Data

Adapun metode pengumpulan data dilakukan dengan cara:

- a. Observasi, yaitu pengumpulan data dengan melakukan peninjauan atau pengamatan langsung dan memperhatikan secara mengamati masalah yang diteliti di lokasi penelitian.

- b. Wawancara, yaitu dengan melakukan wawancara langsung secara mendalam dan terarah kepada pihak- pihak yang melaksanakan sewa- menyewa.
- c. Angket, yaitu menulis sejumlah pertanyaan yang dibuat agar dijawab oleh responden sehingga dapat diperoleh data yang akurat.
- d. Studi pustaka, yaitu dengan mempelajari data-data, teori-teori dan pendapat para ahli.

6. Analisa Data

Adapun metode analisa data yang dipakai peneliti adalah data kualitatif yaitu menganalisa data dengan jalan mengklasifikasikan data-data tersebut kemudian diuraikan antara satu dengan yang lainnya di hubungkan dengan sedemikian rupa sehingga diperoleh gambaran yang utuh tentang masalah yang diteliti.

7. Metode Penulisan

Setelah Penulis memperoleh data-data dengan menggunakan beberapa teknik diatas, maka penulis akan menuliskan data tersebut dengan mempergunakan metode penulisan sebagai berikut :

- a. Induktif, yaitu penulis mengumpulkan data-data yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti dari yang bersifat khusus dan kemudian diambil suatu kesimpulan yang bersifat umum.

- b. Deduktif, yaitu penulisan dengan mengumpulkan data yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti dari yang bersifat umum lalu diambil satu kesimpulan yang bersifat khusus.
- c. Deskriptif, yaitu penulisan dengan mengumpulkan fakta-fakta serta menyusun dan menjelaskan kemudian menganalisa.

F. Sistematika Penulisan

Agar terarahnya serta lebih memudahkan dalam pembahasan masalah ini, penulis membaginya v bab, di mana masing-masing bab dan sub bab merupakan suatu kesatuan yang saling berhubungan dengan yang lain.

Adapun bentuk sistematika penulisannya adalah sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II Membahas tentang gambaran umum kelurahan Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai.

BAB III Membahas tetang konsep sewa-menyewa (ijarah) menurut islam yang berisikan: pengertian sewa-menyewa, dasar hukum, rukun dan syaratnya, macam-macam sewa-menyewa, hak dan kewajiban baik penyewa maupun yang memberi sewa serta berakhirnya perjanjian sewa-menyewa.

BAB IV Membahas tentang sistem pelaksanaan sewa-menyewa rumah petak di

Kel.Tangkerang Barat Kec. Marpoyan Damai.

BAB V Penutup, yakni yang terdiri dari kesimpulan dan saran.

BAB II

TINJAUAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A. Keadaan Geografis dan Demografis Kelurahan Tangkerang Barat

1. Keadaan Geografis Kelurahan Tangkerang Barat

Kelurahan Tangkerang Barat adalah salah satu Kelurahan yang terdapat di Kecamatan Marpoyan Damai Kota madya Pekanbaru. Kelurahan Tangkerang barat terdiri dari 12 RW yang masing masing RW terdiri dari beberapa RT, dengan luas keseluruhan wilayahnya 53 km. Sedangkan orbitasi (jarak) antara Kelurahan Tangkerang Barat dengan ibukota Kecamatan Marpoyan Damai 3 km.

Batas-batas Wilayah Kelurahan Tangkerang Barat adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan Kelurahan Labuh baru.
- b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kelurahan Sidomulyo Timur.
- c. Sebelah Barat berbatasan dengan Kelurahan Tangkerang Tengah
- d. Sebelah Timur berbatasan dengan Kelurahan Delima.¹

Kelurahan tangkerang Barat seperti daerah lainnya yang beriklim tropis dan terdapat dua musim yaitu musim hujan dan musim kemarau, di mana musim penghujan tersebut berlangsung pada bulan September sampai bulan Desember, sedangkan musim kemarau terjadi pada bulan April sampai bulan Agustus.

¹ Kantor Lurah Tangkerang Barat, tanggal 04 Maret 2010.

1. Keadaan Demografis Kelurahan Tangkerang Barat

Jumlah penduduk Kelurahan Tangkerang Barat menurut data terakhir tahun 2010 berjumlah sebanyak 19089 jiwa yang terdiri dari 7313 kepala keluarga. Sedangkan jumlah penduduk Kelurahan Tangkerang Barat menurut jenis kelamin maka dapat dilihat dari tabel di bawah ini :

TABEL. I.

JUMLAH PENDUDUK MENURUT JENIS KELAMIN

No	Jenis kelamin	Jumlah	Persentase
1	Laki-laki	9.495 Jiwa	49,74 %
2	Perempuan	9.594 jiwa	50,26 %
Jumlah		19.089 jiwa	100%

Sumber Data : Kantor Lurah Tangkerang Barat

Dari tabel di atas dapat diketahui bahwa jumlah penduduk Kelurahan Tangkerang Barat menurut jenis kelamin adalah jenis kelamin laki-laki sebanyak 9495 jiwa dan jumlah jenis kelamin perempuan sebanyak 9594 jiwa. Sedangkan jumlah penduduk menurut kelompok umur dapat dilihat dari tabel di bawah ini :

TABEL.II
JUMLAH PENDUDUK MENURUT KELOMPOK UMUR

No	Kelompok Umur	Jumlah	Persentase
1	0-4 tahun	2567 jiwa	12,78 %
2	5-9 tahun	1907 jiwa	9,49 %
3	10-14 tahun	1018 jiwa	5,07 %
4	15-19 tahun	1339 jiwa	6,66 %
5	20-24 tahun	1969 jiwa	9,80 %
6	25-29 tahun	2000 jiwa	9,95 %
7	30-34 tahun	3808 jiwa	18,95 %
8	35-39 tahun	1777 jiwa	8,84 %
9	40-44 tahun	1074 jiwa	5,34 %
10	45-49 tahun	731 jiwa	3,64 %
11	50-54 tahun	896 jiwa	4,46 %
12	55-59 tahun	320 jiwa	1,59 %
13	60-64 tahun	316 jiwa	1,57 %
14	65-69 tahun	136 jiwa	0,68 %
15	70-74 tahun	65 jiwa	0,32 %
16	75 keatas	167 jiwa	0,83 %
Jumlah		20092	100 %

Sumber Data : Kantor Lurah Tangkerang Barat

B. Sosial Ekonomi Masyarakat Kelurahan Tangkerang Barat

1. Sosial

Masyarakat Kelurahan Tangkerang Barat Kecamatan Marpoan Damai tergolong ke dalam masyarakat yang mempunyai rasa sosial yang tinggi, rasa sosial yang terbentuk antara satu sama lainnya saling memerlukan dan saling peduli terhadap orang-orang disekitarnya hal itu terlihat dari kehidupan mereka sehari-hari seperti dalam hal gotong royong, bermusyawarah dalam menyelesaikan masalah dan lain sebagainya.

2. Ekonomi

Untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari masyarakat Kelurahan Tangkerang Barat melakukan berbagai macam usaha yang mereka lakukan. Mata pencarian masyarakat kelurahan Tangkerang Barat bermacam-macam seperti berdagang, guru, PNS, buruh dan lain sebagainya.

Sedangkan perbandingan tingkat mata pencaharian masyarakat Kelurahan Tangkerang Barat dapat di lihat pada tabel di bawah ini.

TABEL. III
PERBANDINGAN JUMLAH PENDUDUK MENURUT MATA
PENCAHARIAN

No	Jenis Mata Pencaharian	Jumlah	Persentase
1	Karyawan honorer	55 jiwa	1,40 %
2	Pegawai Negari Sipil	699 jiwa	17,85 %
3	Buruh harian Lepas	235 jiwa	6,00 %
4	Karyawan Swasta	200 jiwa	5,11 %
5	Pelajar atau Mahasiswa	272 jiwa	6,95 %
6	Tukang Jahit	40 jiwa	1,02 %
7	Dokter	3 jiwa	0,08 %
8	Ustad	12 jiwa	0,31 %
9	Pensiunan PNS	50 jiwa	1,28 %
10	Pedagang	900 jiwa	22,99 %
11	Tidak Bekerja	1449 jiwa	37,01 %
Jumlah		3915	100 %

Sumber Data : Kantor Lurah Tangkerang Barat

Berdasarkan tabel di atas dapat di ketahui bahwa masyarakat Kelurahan Tangkerang Barat sebagian besar tidak bekerja disebabkan masih kecil atau di bawah umur dan masih bersekolah, sedangkan pencaharian yang terbesar masyarakat ini adalah sebagai pedagang. Adapun usaha masyarakat sebagai

penyewa rumah petak ialah ada yang sebagai tukang cuci, wirausaha, karyawan swasta dan tidak sedikit pula anak sekolah yang menuntut ilmu dari luar daerah.

C. Pendidikan dan Kehidupan Beragama

1. Pendidikan

Pendidikan merupakan hal yang sangat penting dalam kehidupan kita, begitu juga bagi masyarakat Kelurahan Tangkerang Barat sesuai dengan pasal 31 ayat 1 UUD 1945 yang menyatakan bahwa “ tiap-tiap warga negara berhak mendapat pengajaran”. Ini berarti bahwa setiap warga berhak mendapatkan pengajaran dan juga merupakan kewajiban sesuai dengan bunyi pembukaan UUD 1945 yang menyatakan bahwa negara ini didirikan untuk mewujudkan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa.

Adapun mengenai pendidikan dan pengajaran non formal di fokuskan kepada pendidikan dan pengajaran agama yang pelaksanaannya dilakukan di masjid, mushalla dan rumah-rumah pengajian untuk seluruh masyarakat Kelurahan Tangkerang Barat, baik itu untuk ibu-ibu bapak-bapak maupun remaja-remaja dengan mendatangkan penceramah yang mereka pilih, baik dari dalam maupun dari luar daerah.

Sedangkan mengenai tingkat pendidikan masyarakat Kelurahan Tangkerang barat Kecamatan Marpoyan Damai dapat dilihat dari tabel di bawah ini:

TABEL. IV
TINGKAT PENDIDIKAN MASYARAKAT KELURAHAN TANGKERANG
BARAT

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah	Persentase
1	Belum Sekolah	3254 jiwa	19.63 %
2	Tamat SD / Sederajat	4.208 jiwa	23.39 %
3	Tamat SLTP /Sederajat	4.289 jiwa	25.88%
4	Tamat SLTA	3.557 jiwa	21.46 %
5	Tamat Perguruan Tinggi	1246 jiwa	7.52 %
6	Tamat Akademi	18 jiwa	0.11%
	JUMLAH	16572	100%

Sumber Data : Kantor Lurah Tangkerang Barat

2. Kehidupan Beragama

Agama merupakan kebutuhan fitrah yang sangat penting bagi manusia, dengan agama manusia dapat merasakan nikmatnya kehidupan dan kebahagiaan di dunia dan akhirat. Manusia tidak bisa terlepas dari agama karena agama merupakan suatu keyakinan yang melekat pada diri seseorang. Adanya agama pada diri seseorang akan membawanya kepada hidup yang lebih baik. Agama itu terdiri dari 2 kata yaitu *a* “tidak” *gama* “kacau” jadi menurut

bahasa agama adalah tidak kacau. Sedangkan menurut istilah ialah keyakinan tentang adanya tuhan yag maha esa.

Pendidian agama di Kelurahan Tangkerang Barat masih kuat, hal itu terlihat dari masyarakat yang selalu melakukan kegiatan keagamaan, seperti memperingati har-hari besar, mengundang ustad untuk ceramah di Masjid, begitu juga dengan kaum Ibu yang selalu mengadakan pengajian-pengajian tentang keagamaan

BAB III

KONSEP SEWA-MENYEWA DALAM ISLAM

A. Pengertian Sewa-menyewa (Ijarah)

Ijarah secara sederhana diartikan dengan “transaksi manfaat atau jasa dengan imbalan tertentu”. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari suatu benda disebut *ijarat al-‘ain* (العَيْن) atau sewa-menyewa, seperti menyewa rumah untuk ditempati. Bila yang menjadi objek transaksi adalah manfaat atau jasa dari tenaga seseorang, disebut *ijarat al-zimmah* atau upah mengupah seperti upah menjahit pakaian. Ijarah baik dalam bentuk sewa menyewa maupun dalam bentuk upah mengupah itu merupakan *muamalah* yang telah disyari’atkan dalam Islam. Hukum asalnya adalah boleh atau *mubah* bila dilakukan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan Islam.¹

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam lapangan muamalah ialah ijarah. Al-Ijarah berasal dari kata al-ajru yang arti menurut bahasanya ialah al-‘iwadh yang arti menurut bahasa Indonesianya ialah ganti dan upah.² Dalam arti luas, ijarah bermakna suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu.

Hal ini sama artinya dengan menjual manfaat sesuatu benda, bukan menjual ‘ain dari benda itu sendiri. Kelompok Hanafiah mengartikan ijarah

¹ Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqih*, (Jakarta : Prenada Media, 2003), cet. Ke-2, h. 215-216.

² Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2005), h. 114.

dengan akad yang berisi pemilikan manfaat tertentu dari suatu benda yang diganti dengan pembayaran dalam jumlah yang disepakati. Dengan istilah lain dapat pula disebut bahwa ijarah adalah salah satu akad yang berisi pengambilan manfaat sesuatu dengan jalan penggantian.³

Pemilik barang yang dapat upah atas barangnya disebut dengan mu'jir (pihak yang memberi ijarah) dan nilai yang dikeluarkan sebagai imbalan dari manfaat-manfaat yang diperoleh disebut dengan ijr atau ujarah atau ijar, sewa yang mengandung arti upah. Maka apabila akad sewa-menyewa itu telah dipandang sah si penyewa berhak memiliki manfaat.⁴ Sedangkan menurut istilah, para ulama berbeda-beda mendefenisikan ijarah antara lain adalah sebagai berikut:

1. Menurut Hanafiyah bahwa Ijarah ialah:

Artinya:

“Akad atas jalan manfaat dengan jalan penggantian.”⁵

2. Menurut Malikiyah bahwa ijarah ialah:

تمليك منافع شئ مباحة مدة معلومة بعوض

Artinya:

“Kepemilikan manfaat sesesatu yang boleh pada masa tertentu dengan jalan penggantian.”⁶

³ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1993), cet. ke-2, h. 29.

⁴ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid 13*, ter. Kahar masyhur. (Jakarta : Kalam Mulia, 1991), cet. ke-5, hal. 5.

⁵ Hendi Suhendi, *op.cit*, h. 114.

Imam Syafi'i berkata: Sewa-menyewa adalah bagian dari penjualan, karena sesungguhnya penjualan adalah kepemilikan dari masing-masing keduanya kepada yang lainnya.

Penyewa memiliki manfaat yang ada pada seorang budak, rumah dan hewan tunggangan sampai pada masa yang disyaratkan, sehingga sipenyewa lebih berhak untuk mengambil manfaat yang disewanya daripada pemilik yang sebenarnya, dan pemilik yang sebenarnya mendapatkan imbalan yang diambilnya dari hewan tunggangan dan rumah itu. Ini sejenis dengan jual beli.⁷

Dari beberapa definisi yang telah dikemukakan di atas, dapatlah ditarik suatu kesimpulan bahwa sewa-menyewa (ijarah) ialah suatu akad yang berisi penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu yang sudah disepakati. Dapat disimpulkan juga, bahwa sewa-menyewa rumah ialah suatu akad antara pemilik dengan penyewa yang mengandung tentang pemakaian rumah dengan jalan memberikan imbalan dalam jumlah tertentu sesuai dengan kesepakatan bersama.

B. Dasar Hukum Sewa-Menyewa (al-Ijarah)

Dasar-dasar hukum atau rujukan ijarah adalah al-Quran, al-Sunnah, dan al-ijma'

Dasar hukum ijarah dalam al-Quran adalah:

فان ارضعن لكم فاتوهن اجورهن

⁶ Ibid.

⁷ Imam Syafi'i, *Ringkasan Kitab al-Umm*, ter. Abu Abdullah Muhammad bin Idris, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), cet. ke-3, h. 147.

Artinya: Jika mereka telah menyusukan anakmu, maka berilah upah kepada mereka (at-Thalaq: 6).⁸

Dasar hukum ijarah dalam Sabda Rasulullah adalah:

انه صلى الله عليه وسلم احتجم و اعطى الحجام اجرة (شيخان).

Rasulullah SAW. berbekam, lalu beliau membayar upahnya kepada orang yang membekamnya.” (HR. Bukhari, Muslim dan Ahmad) ⁹

Adapun hukum kebolehan nya berdasarkan ijma’ adalah bahwa semua ulama sepakat membolehkannya, walaupun dari al-‘Ash Hamin dan Ibnu ‘Ulayyah diriwayatkan melarangnya. Alasan fuqaha’ yang tidak membolehkan adanya perjanjian sewa-menyewa adalah bahwa dalam menukar barang harus terjadi penyerahan harga dengan imbalan penyerahan barang seperti halnya dalam barang yang nyata.

Sedangkan manfaat (kegunaan) dalam sewa-menyewa pada saat terjadi akad, maka oleh sebab itu adalah suatu tipuan dan sama dengan hanya menjual barang yang belum ada.¹⁰

C. Rukun dan Syarat Ijarah (Sewa-menyewa)

Transaksi Ijarah dalam kedua bentuknya akan sah bila terpenuhi rukun dan syarat. Rukun dari ijarah sebagai suatu transaksi adalah akad atau perjanjian kedua belah pihak, yang menunjukkan bahwa transaksi itu telah berjalan secara

⁸ *Ibid*, h. 116.

⁹ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), cet. 2, h. 230-231.

¹⁰ Ibnu Rusyd, *Bidayah al Mujtahid*, Jilid 3, (Semarang : C.V. Asy Syifa, 1990), cet. Ke-1, h. 196.

suka sama suka. Adapun Rukun sewa-menyewa dalam kitab Fiqih Nabawi¹¹ ada 4 macam yaitu :

- a. Yang menyewakan.
- b. Yang menyewa.
- c. Barang atau sesuatu yang disewakan, dan
- d. Harga atau nilai sewa.

Menurut ulama Hanafiyah, rukun al-ijarah itu hanya satu yaitu ijab (ungkapan menyewakan). Akan tetapi, jumhur ulama mengatakan bahwa rukun al-Ijarah itu ada tiga, yaitu :

- a. Orang yang berakad
- b. Sewa atau imbalan
- c. Manfaat dan sighat (*ijab dan qabul*)

Ulama Hanafiyah mengatakan bahwa orang yang berakad, sewa atau imbalan, dan manfaat, termasuk syarat-syarat al-ijarah bukan hukumnya.¹²

Kalau kita lihat dari rukun ijarah yang dikemukakan oleh ulama Hanafiyah dan jumhur ulama pada dasarnya tidaklah terdapat perbedaan yang jauh dari rukun ijarah yang ada dalam kitab Fiqih Nabawi yaitu: yang menyewakan, yang menyewa, barang atau sesuatu yang disewakan dan harga atau nilai sewa.

¹¹ M.Thalib, *Fiqih nabawi*, (Surabaya : al-Ikhlas tth), cet. Ke-2, h. 193.

¹² A. Rahman Ritonga, *Fiqih Muamalah*, (Kuala Lumpur : Edaran Kalam, 1999), cet. Ke-1, h. 263.

Sewa-menyewa dipandang sah, jika memenuhi syarat-syaratnya sebagai berikut :

- a. Yang menyewakan dan yang menyewa telah baligh, berakal sehat dan sama-sama ridha.
- b. Barang atau sesuatu yang disewakan itu mempunyai faedah yang berharga, faedahnya dapat dinikmati oleh yang menyewa dan kadarnya jelas, misalnya : rumah disewa 1 tahun, taksi disewa dari Yogya sampai Solo 1 hari, atau seorang pekerja disewa mengerjakan membuat pintu berukuran sekian meter.
- c. Harga sewanya dan keadaannya jelas, misalnya : rumah Rp.1.000.000/ bulan, dibayar tunai atau angsuran.¹³
- d. Barang yang diambil manfaatnya, harus masih tetap ujudnya sampai waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.
- e. Waktunya harus dapat diketahui dengan jelas, misalnya sehari, seminggu atau sebulan dan seterusnya.
- f. Dalam sewa-menyewa ini adakalanya berupa jasa, seperti dokter, tukang pijat, supir dan lain-lain. Dan adakalanya berupa “kegunaan” suatu barang, seperti: kebun untuk ditanami, rumah untuk dihuni, mobil untuk mengangkut barang.¹⁴

Dengan demikian pula orang yang mabuk dan orang yang kadang-kadang datang sakit ingatannya, tidak sah melakukan ijarah ketika ia dalam keadaan sakit.

¹³ M. Thalib, *op.cit.* h. 195.

¹⁴ *Ibid.*

Karena begitu pentingnya kecakapan bertindak itu sebagai persyaratan untuk melakukan suatu akad, maka golongan Syafi'iyah dan Hanabilah menambahkan bahwa mereka yang melakukan akad itu mestilah orang yang sudah dewasa dan tidak cukup hanya sekedar sudah mumayyiz saja.

Untuk ijarah yang sah, ada unsur-unsur penting yang terdiri dari penyewa dan yang menyewakan, barang yang disewakan, harga sewa, persetujuan persewaan. Pihak-pihak yang melakukan perjanjian harus secara legal memenuhi syarat berpartisipasi dalam kontrak ijarah dan harus ada harga sewa yang pasti.

Harga sewa harus dibayarkan hari demi hari kecuali dalam kasus di bawah ini:

1. Apabila terdiri dari obyek yang sudah pasti
2. Apabila sewa itu ditetapkan
3. Apabila kebiasaan berlaku
4. Apabila bagi persewaan binatang untuk perjalanan tertentu yang belum pasti

Sewa dalam perjanjian ijarah dapat ditentukan sesuai dengan perbandingan kerja yang dilakukan. Orang yang menyewakan dapat menyewakan kepada penyewa barang yang disewakan. Pemilik yang menyewakan barang dapat melakukan kontrak selama satu tahun.¹⁵

Agama menghendaki agar dalam pelaksanaan ijarah itu senantiasa diperhatikan ketentuan-ketentuan yang bisa menjamin pelaksanaannya yang tidak

¹⁵ A. Rahman I Doi, *Penjelasan Lengkap Hukum-hukum Allah*, (Jakarta: PT. Raja grafindo, 2002), cet. ke. 1. h. 471.

merugikan salah satu pihak serta terpelihara pula maksud-maksud mulia yang diinginkan agama. Dalam kerangka ini, ada beberapa hal yang perlu mendapat perhatian dalam melaksanakan aktivitas ijarah, yakni :

- a. Para pihak yang menyelenggarakan akad haruslah berbuat atas kemauan sendiri dengan penuh kerelaan. Dalam konteks ini, tidaklah boleh dilakukan akad ijarah oleh salah satu pihak atau kedua-duanya atas dasar keterpaksaan, baik keterpaksaan itu datangnya dari pihak-pihak yang berakad atau dari pihak lain.
- b. Di dalam melakukan akad tidak boleh ada unsur penipuan, baik yang datang dari muajjir (orang yang menyewakan) ataupun dari musta'jir (penyewa). Banyak ayat ataupun riwayat yang berbicara tentang tidak bolehnya berbuat khianat ataupun menipu dalam berbagai lapangan kegiatan, dan penipuan ini merupakan suatu sifat yang amat dicela agama. Dalam kerangka ini, kedua pihak yang melakukan akad ijarah pun dituntut memiliki pengetahuan yang memadai akan obyek yang mereka jadikan sasaran dalam berijarah, sehingga antara keduanya tidak merasa dirugikan atau tidak mendatangkan perselisihan di kemudian hari.
- c. Sesuatu yang diakadkan mestilah sesuatu yang sesuai dengan realitas, bukan sesuatu yang tidak berwujud.
- d. Manfaat dari sesuatu yang menjadi obyek transaksi ijarah mestilah berupa sesuatu yang mubah, bukan sesuatu yang haram. Ini berarti bahwa agama tidak membenarkan terjadinya sewa-menyewa atau perburuhan terhadap

sesuatu perbuatan yang dilarang agama, seperti tidak boleh menyewakan rumah untuk perbuatan maksiat, baik kemaksiatan itu datang dari pihak penyewa atau yang menyewakan.

- e. Pemberian upah atau imbalan dalam *ijarah* mestilah berupa sesuatu yang bernilai, baik berupa uang ataupun jasa, yang tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku. Dalam bentuk ini imbalan ijarah bisa saja berupa benda material untuk sewa rumah atau gaji seseorang ataupun berupa jasa pemeliharaan dan perawatan sesuatu sebagai ganti sewa atau upah, asalkan dilakukan atas kerelaan dan kejujuran.¹⁶

D. Macam-macam Ijarah

Mengenai macam-macam penyewaan, maka para ulama berpendirian bahwa penyewaan ada dua macam, yaitu penyewaan terhadap manfaat barang-barang yang nyata, dan penyewaan terhadap manfaat yang ada dalam tanggungan, karena dipersamakan dengan jual beli. Syarat apa yang ada dalam tanggungan ialah keterangan tentang sifat-sifatnya dan syarat penyewaan yang ada pada barang nyata ialah dapat dilihat atau sifat-sifatnya, seperti halnya dengan barang yang dijual.

¹⁶ Helmi Karim, *op. cit.* h. 35-36.

Syarat sifat bagi imam Malik ialah disebutkannya jenis dan macamnya, yaitu pada sesuatu yang diambil manfaatnya. Pada barang yang diambil manfaatnya, maka harus diterangkan dapat dinaiki umpamanya, dan berupa kapasitas muatannya.¹⁷

E. Hal-hal yang Wajib dilakukan Oleh Mu’jir (orang yang menyewakan) dan Musta’jir (Penyewa)

Adapun hal-hal yang wajib dilakukan oleh mu’jir (orang yang menyewakan) dan musta’jir (penyewa) ialah sebagai berikut :

1. Orang yang menyewakan sesuatu wajib berusaha semaksimal mungkin agar penyewa dapat mengambil manfaat dari apa yang ia sewakan. Misalnya, memperbaiki mobil yang ia sewakan, melengkapi rumah yang ia sewakan dengan segala perabotnya, memperbaiki kerusakan-kerusakan di dalamnya, dan mempersiapkan semua yang diperlukan dalam memanfaatkan rumah tersebut.
2. Penyewa, ketika selesai menyewa, wajib menghilangkan semua yang terjadi karena perbuatannya (wajib membersihkan rumah yang disewanya seperti pada waktu awal menyewa. Kemudian menyerahkan apa yang ia sewa sebagaimana ketika menyewanya.

3. Ijarah adalah akad yang wajib dipatuhi atas dua pihak, *mu’jir* dan *musta’jir*.

Karena ijarah merupakan salah satu bentuk dari jual beli, maka hukumnya

¹⁷ Ibnu Rusjd, *Bidayatul Mudjtahid*, jilid VIII, ter. A. Hanafi. (Jakarta : Bulan Bintang, 1970), cet. Ke-1, h. 208-209.

serupa dengan hukum jual beli. Dan masing-masing pihak tidak boleh membatalkan akad kecuali dengan persetujuan pihak lain, kecuali jika ada kerusakan yang ketika akad dilangsungkan penyewa tidak mengetahuinya. Maka, dalam hal ini boleh membatalkan akad.

4. Orang yang menyewakan wajib menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa dan memberinya keleluasaan untuk memanfaatkannya. Apabila ia menghalangi penyewa untuk memanfaatkan benda yang disewakan selama masa sewa atau dalam sebagian masa sewa, maka penyewa tidak berhak mendapatkan bayaran dari penyewa tersebut, atau tidak berhak mendapatkan bayaran secara utuh.¹⁸

Inilah hal-hal yang merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh pihak mu'jir dan musta'jir.

F. Berakhirnya Ijarah

Perjanjian sewa-menyewa berlaku selama masa perjanjian yang telah ditentukan belum habis. Bila masa itu telah habis, perjanjian dipandang telah berakhir, tidak berlaku lagi untuk masa berikutnya, dan barang sewa yang diminta harus dikembalikan pemiliknya. Tanpa perjanjian baru, sewa-menyewa dipandang terhenti, kecuali bila ada keadaan yang memaksa untuk seberapa lamanya dilangsungkan. Misalnya bila seseorang menyewa tanah pertanian selama setahun. Bila pada saat masa perjanjian itu habis, ternyata masih ada tanaman yang belum dapat diketam, maka untuk memberi kesempatan kepada penyewa

¹⁸ Saleh Al- Fauzan, *Fiqih Sehari-hari*, (Jakarta : Gema Insani, 2005), Cet. Ke-2, h. 485.

menikmati hasil tanamannya itu, ia dapat memperpanjang waktu sewaan, dengan pembayaran sewa yang pantas untuk waktu perpanjangan yang diperlukan tersebut.

Kecuali karena habis masanya, perjanjian ijarah dapat dirusakkan (difasakhkan) bila terdapat cacat pada barang sewa yang berakibat terhalang menggunakannya sebagai dimaksud dalam perjanjian, baik cacat itu terjadi sebelum atau sesudah perjanjian diadakan. Perjanjian menjadi rusak juga bila barang sewa mengalami rusak yang tidak memungkinkan lagi dipergunakan sesuai dengan fungsinya.

Yang menyewakan berhak membatalkan perjanjian, bila ternyata pihak penyewa memperlakukan barang sewa yang tidak semestinya.

Menurut pendapat sebahagian para ulama, berakhirnya akad ijarah karena ada beberapa sebab, yaitu :

- a. Menurut Hanafiyah akad ijarah berakhir dengan meninggalnya salah seorang dari kedua orang yang berakad. Ijarah hanya hak manfaat maka hak ini tidak dapat diwariskan karena kewarisan berlaku untuk benda yang dimiliki.¹⁹
- b. Sedangkan Imam Malik, Imam Syafi'i dan Imam Ahmad tidak sependapat dengan ulama-ulama madzhab Hanafi itu, mereka berpendapat bahwa perjanjian dapat diteruskan oleh ahli warisnya sampai waktu yang telah

¹⁹ Rozalinda, *Fiqih Muamalah dan Aplikasinya Pada Perbankan Syariah*, (Padang :Hayfa Press, 2005,) cet. Ke- 1, h. 111.

ditentukan. Dan jumhur ulama berpendapat ijarah tidak fasakh karena kematian salah seorang bagi yang berakad.

Dari pengalaman sehari-hari, menyewa rumah tanpa dibatasi waktu sering kali mengakibatkan kerugian-kerugian pada pihak yang menyewakan dan pada pihak penyewa. Sering kali yang menyewakan telah meninggal, tetapi ahli warisnya tidak dapat berbuat apapun terhadap rumah sewaan peninggalan orang tuanya itu, begitu juga dengan pihak penyewa sering kali mengalami kerugian karena rumah yang disewanya sudah banyak mengalami kerusakan namun pihak pemilik rumah kurang memperhatikan apa yang menjadi kewajibannya terlebih kerusakan rumah tersebut karena dimakan waktu seperti yang diungkapkan salah seorang penyewa yang telah dipaparkan di atas.

G. Hikmah Ijarah

Hikmah dalam pensyariaan sewa-menyewa sangatlah besar sekali, karena di dalam sewa terdapat unsur saling bertukar manfaat antara manusia yang satu dengan yang lainnya. Karena perbuatan yang dilakukan oleh satu orang pastilah tidak sama dengan perbuatan yang dilakukan oleh dua orang atau tiga orang misalnya. Apabila persewaan tersebut berbentuk barang, maka dalam akad persewaan disyaratkan untuk menyebutkan sifat dan kuantitasnya. Adapun mengenai syarat, selebihnya disebutkan dalam cabang fiqh.

Hikmah dalam persewaan adalah untuk mencegah terjadinya permusuhan dan perselisihan. Tidak boleh menyewakan suatu barang yang tidak ada kejelasan manfaatnya, yaitu sebatas perkiraan dan terkaan belaka. Dan barangkali tanpa diduga barang tersebut tidak dapat memberikan faedah apapun.²⁰

²⁰ Ahmad al-Jarjawi, *Indahnya Syariat Islam*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2006), h. 488.

BAB IV
SISTEM PELAKSANAAN SEWA-MENYEWA RUMAH PETAK
TENTANG HAK DAN KEWAJIBAN DITINJAU
DARI FIQIH MUAMALAH

A. Sistem Pelaksanaan Sewa-menyewa Rumah Petak di Kelurahan Tangkerang

Barat

Kelurahan Tangkerang Barat merupakan salah satu Kelurahan yang terletak di daerah Marpoyan Damai. Kelurahan Tangkerang Barat adalah suatu kelompok masyarakat yang tergabung di dalamnya bermacam-macam suku bangsa antara satu dengan yang lainnya, namun di antara satu dengan yang lainnya masyarakat Kelurahan Tangkerang Barat dalam kehidupan bermasyarakat tampak saling menjaga hubungan tali silaturrahi baik antara masyarakat sedaeah maupun dengan masyarakat pendatang.

Masyarakat Kelurahan Tangkerang Barat memiliki tingkat ekonomi yang berbeda-beda dan mempunyai penghasilan yang bermacam-macam, ada yang sebagai Pegawai Negeri Sipil, karyawan swasta, buruh tani dan sebagainya. Masyarakat daerah ini pada umumnya orang-orang yang beragama islam yang berasal dari berbagai daerah, seperti orang-orang dari daerah Sumatera barat, Medan, Kampar, dan masih banyak orang-orang dari daerah lainnya yang mempunyai kepentingan di daerah ini.

Masyarakat atau orang-orang yang telah lama menetap di daerah Kelurahan Tangkerang Barat mereka memiliki rumah untuk tempat tinggalnya bersama keluarga, bahkan bagi mereka yang memiliki ekonomi yang memadai

mereka mempunyai inisiatif untuk membuat rumah berupa rumah petak untuk dapat disewakan bagi orang-orang yang ingin menempatnya.

Sewa-menyewa rumah pada saat sekarang ini tidaklah asing bagi kita, ini merupakan suatu perbuatan yang sering dilakukan oleh orang-orang di sekeliling kita terutama bagi masyarakat yang ada di Kelurahan Tangkerang Barat khusus orang Islam. Sewa-menyewa rumah yang terjadi di Kelurahan Tangkerang Barat pada umumnya lebih dikenal dengan sewa-menyewa rumah petak, bagi masyarakat yang tingkat ekonominya di atas mereka sengaja membangun rumah petak untuk dapat disewakan bagi orang-orang yang membutuhkannya.

Rumah petak adalah rumah yang saling berdampingan antara satu dengan yang lainnya dan hanya dibatasi oleh tembok sebagai pembatas. Sewa-menyewa rumah petak di Kelurahan Tangkerang Barat biasanya dilakukan dengan sistem jangka waktu yang tidak ditentukan selama penyewa masih ingin menempatnya dan masih sesuai dengan akad ijarah pada awalnya dan uang sewa dibayar per bulan, namun ada juga penyewa yang menyewa rumah dengan sistem kontrak dan uang sewa dibayar pertahun dan telah ditetapkan tanggal pembayarannya sesuai dengan kesepakatan antara keduanya. Dalam pelaksanaan sewa-menyewa rumah petak dengan sistem kontrak, tidak ada perjanjian secara tertulis namun pada awal akad telah disebutkan secara jelas bahwa apabila terjadi kerusakan terhadap rumah yang disewa maka yang memperbaikinya adalah pemilik rumah, begitu

juga bagi penyewa harus menjaga kebersihan rumah selama masa penyewaan.¹ Dalam pelaksanaan sewa-menyewa rumah dengan sistem kontrak ini, penyewa memberikan uang sewa 1 kali dalam setahun dan tanggal pembayarannya sudah disepakati apakah dibayar pada awal tahun atau akhir tahun, namun dalam kesepakatan ini disebutkan, apabila penyewa ingin membatalkan transaksi sewa-menyewa setelah ditempati dalam beberapa bulan dan uang sewa telah dibayar untuk satu tahun, maka sisa uang untuk bulan-bulan berikutnya tidak bisa dikembalikan kepada penyewa karena itu telah menjadi kesepakatan antara keduanya.²

Pada dasarnya akad sewa-menyewa antara pemilik dan penyewa terlebih dahulu telah dilakukannya kesepakatan antara keduanya, kesepakatan ini berupa tentang jumlah sewa yang harus dibayar oleh penyewa, agar dikemudian hari tidak terjadi salah paham yang bisa merugikan salah satu pihak dalam melakukan transaksi ijarah. Sebelum terjadinya akad serah terima rumah yang akan disewa, pemilik rumah terlebih dahulu memeriksa apakah ada kerusakan atau tidak pada rumah yang akan disewa agar penyewa bisa mengambil manfaat dari rumah yang disewanya.

¹ Asrul (47 th), Penyewa Rumah, *wawancara*, tangkerang Barat, 18 Desember 2010.

² Syahrul (59 th) Pemilik Rumah, *wawancara*, Tangkerang Barat, 22 Sep 2010.

Namun dalam kesepakatan sewa-menyewa rumah petak yang dibayar per bulan tidak ada disebutkan kewajiban siapa memperbaiki rumah apabila terjadi kerusakan di belakang hari baik itu kerusakan karena dimakan waktu atau karena kelalaian bagi penyewa.

Sewa-menyewa rumah petak di daerah ini memang biasanya dilakukan dengan akad serah terima rumah dan saling percaya setelah ada kesepakatan antara pemilik dan penyewa tentang harga sewa, dan seandainya terdapat kerusakan di belakang hari pada rumah yang disewa maka yang memperbaiki rumah tersebut adalah pemilik rumah.³

Namun kenyataannya dari data yang penulis temukan dilapangan bahwa pemilik rumah pada umumnya saat awal akad tidak menyebutkan kewajiban siapa memperbaiki atas kerusakan rumah yang disewa dikemudian hari, seperti kasus yang dialami oleh saudara Dedi sebagai penyewa rumah, dimana saudara dedi telah menyewa rumah selama 3 tahun, namun dipertengahan tahun ke 3 rumah yang ditempatinya mengalami kerusakan karena dimakan waktu, saudara Dedi telah melaporkan masalah kerusakan kepada pemilik rumah tetapi pemilik rumah tidak merespon keluhan penyewa, penyewa menyampaikan keluhannya karena penyewa beranggapan bahwa yang berkewajiban memperbaiki atas kerusakan rumah tersebut adalah pemilik dikarenakan penyewa telah membayar kewajibannya berupa menyetor uang sewaan setiap bulan untuk mendapatkan

³ Imron (62 th) Pemilik rumah, *wawancara*, Tangkerang Barat, 25 Sep 2010.

haknya dan kerusakan rumah yang ditempatinya bukan karena kelalaiannya akan tetapi karena rusak dimakan waktu.

Melihat dari keluhan penyewa yang sering kali telah disampaikan kepada pihak pemilik tentang kerusakan rumah, penyewa merasa tidak puas dengan transaksi ijarah yang dilakukan antara keduanya, penyewa kurang mendapat manfaat dari apa yang disewanya. Adapun kerusakan rumah yang dialami oleh saudara Dedi (penyewa rumah) adalah berupa : Atap rumah yang sudah banyak bocor (rusak), lantai rumah sudah banyak yang retak dan apabila hujan maka air hujan masuk kedalam, begitu juga dengan atap rumah yang bocor yang mengakibatkan air hujan masuk dan tak jarang pula rumah mengalami banjir.

Melihat dari keluhan salah seorang penyewa yang telah dipaparkan di atas, dikuatkan pula oleh pengakuan ibu Nur (janda beranak 2), dia mengatakan bahwa rumah yang disewanya sudah lama mengalami kerusakan terutama kerusakan pada kamar mandi (Wc) yang tersumbat.⁴

B. Hak dan Kewajiban Sewa-menyewa Rumah Petak di Kelurahan Tangkerang Barat

Pelaksanaan sewa-menyewa merupakan suatu transaksi yang biasa dilakukan oleh orang-orang yang membutuhkannya. Transaksi sewa-menyewa yang dilakukan oleh sebagian masyarakat Kelurahan Tangkerang Barat berupa sewa-menyewa rumah. Dalam melakukan Transaksi sewa-menyewa, tentunya ada hal yang wajib dipenuhi oleh kedua belah pihak yang melakukan transaksi

⁴ Nur (35 th), Penyewa Rumah, *wawancara*, Tangkerang Barat, 29 Sep 2010.

tersebut yaitu hak dan kewajiban. Adapun hak dan kewajiban ini merupakan tanggung jawab yang tidak terlepas dari pihak-pihak yang melakukan transaksi ijarah.

Dalam membicarakan mengenai hak, ada pengertian yang asasi tentang hak yaitu :

1. Sekumpulan qaidah dan nash yang mengatur atas dasar harus ditaati hubungan manusia sesama manusia, baik mengenai orang maupun mengenai harta.
2. Kekuasaan menguasai sesuatu atau sesuatu yang wajib atas seseorang bagi lainnya. Pengertian inilah yang dimaksud bila dikatakan si pembeli punya hak mengembalikan barang yang dibeli bila terdapat cacatnya, hak penjual untuk memiliki harga barang yang dijualnya dan lain sebagainya.⁵

Hukum Islam dalam mengatur pergaulan hidup manusia memberikan ketentuan-ketentuan tentang hak dan kewajiban agar ketertiban hidup masyarakat bisa terwujud. Jadi hak dan kewajiban adalah dua sisi dari suatu hal, contoh dalam jual beli, pihak pembeli berhak menerima barang yang dibelinya, tetapi pada waktu yang sama berkewajiban pula menyerahkan harganya, begitu sebaliknya pada penjual berhak menerima harga penjualan barang, tapi dalam waktu yang sama berkewajiban pula menyerahkan barangnya.

Melihat dari pengertian hak dan kewajiban, serta contoh yang telah dipaparkan di atas, bahwa tidak jauh bedanya tentang hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemilik dan penyewa rumah. Seperti hasil wawancara saya

⁵ Syafi'i Jafri, *Fiqih Muamalah*, (Pekanbaru : Suska Press, 2008),cet. Ke-1, h. 25-26.

dengan salah satu pemilik rumah sewa Ibu Elfitri dia mengatakan : Kewajiban saya dalam menyewakan rumah ini yaitu saya serahkan rumah ini dan saat itu pula saya berhak menerima uang sewaan, dan biasanya pada awal akan menyewa saya meminta uang sewa untuk dibayar sekaligus selama masa 3 bulan. Sedangkan tentang masalah kerusakan rumah yang terjadi dibelakang hari yang harus memperbaikinya adalah saya tapi seandainya pihak penyewa bersedia untuk membantu memperbaikinya boleh-boleh saja.⁶ Begitu juga dengan ungkapan salah seorang penyewa (Ema), beliau mengatakan: Kewajiban saya atas rumah yang saya sewa adalah membayar uang sewa setiap bulannya sedangkan hak saya atas rumah ini adalah bisa memanfaatkannya, seandainya disuatu hari rumah ini mengalami kerusakan maka yang wajib memperbaikinya adalah pihak pemilik rumah karena kewajiban saya sudah saya penuhi yaitu membayar uang sewa.⁷

Di dalam istilah hukum Islam orang yang menyewakan disebut dengan “Muajjir”, sedangkan orang yang menyewa disebut dengan “Musta’jir”, benda yang disewakan disebut dengan “Ma’jur” dan uang sewaan atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan “ Ajrah atau Ujroh”.

Sewa-menyewa sebagaimana perjanjian lainnya, merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum yaitu pada saat sewa-menyewa berlangsung, dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (Mu’ajjir) berkewajiban untuk menyerahkan barang

⁶ Elfitri, (39 th), Pemilik Rumah, *wawancara*, Tangkerang Barat, 07 Oktober 2010.

⁷ Ema, (43 th), Penyewa Runah, *wawancara*, Tangkerang Barat, 07 Oktober 2010.

(Ma'jur) kepada pihak penyewa (Musta'jir), dan dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan uang sewanya.⁸

Imam Syafi'i berkata: Penerimaan sewa-menyewa yang wajib atas orang yang menyewa adalah membayar harga sewa, kepadanya diserahkan sesuatu yang dapat diambil manfaatnya. Jika budak yang disewa, maka buak itulah yang disewa. Jia tempat tinggal maka yang diserahkan adalah tempat tinggal sehingga yang menyewa dapat mengambil manfaat sampai kepada masa yang disyaratkan. Tidak ada yang diserahkan selain sesuatu yang disewakan.⁹

Seseorang yang menyewa rumah secara langsung dapat memanfaatkan rumah itu dengan ditempati, misalnya tanpa ada yang menghalangi sedikitpun. Begitu juga orang yang menyewa alat. Adapun penyewa tanah tidak dapat memanfaatkannya secara langsung. Ketika dia menyewa tidak sekaligus data memanfaatkannya seperti halnya menyewa rumah, bahkan dia harus berusaha dan mencurahkan fikiran guna memanfaatkannya, yang kadang-kadang berhasil dan kadang0kadang tidak. Oleh karena itu setiap kias (analogi) untuk menyamakan persewaan tanah dengan rumah adalah suatu kias yang tidak benar.¹⁰

⁸ Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika,2004), cet. ke-3, h. 52.

⁹ Imam Syafi'i, *op.cit*, 148.

¹⁰Yusuf Qardhawi, *Halal dan Haram Dalam Islam*, ter. Muhammad Hamidi, (Surabaya: PT. Bina Ilmu Offset, 2007), cet. Ke-1, h. 393.

Adapun kewajiban-kewajiban bagi orang yang menyewakan, yaitu :

- a. Mengizinkan pemakaian barang yang disewakan dengan memberikan kuncinya bagi rumah dan sebagainya kepada orang yang menyewanya.
- b. Memelihara barang yang disewakannya, seperti memperbaiki kerusakan dan sebagainya.

Adapun kewajiban-kewajiban bagi penyewa, yaitu :

- c. Membayar sewaan sebagaimana yang telah ditentukan.
- a. Membersihkan barang sewaan, seperti menyapu halaman dan sebagainya yang ringan-ringan.
- b. Mengembalikan barang sewaan itu bila telah habis temponya atau bila ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya atau putusnya sewaan.

Adapun ketentuan-ketentuan bagi penyewa, yaitu :

- a. Barang sewaan itu merupakan barang amanat pada penyewa. Jadi kalau terjadi kerusakan karena kelalaiannya, seperti kebakaran dan sebagainya ia wajib mengganti, kecuali kalau tidak karena kelalaiannya.¹¹
- b. Bagi penyewa diperbolehkan mengganti pemakai sewaan oleh orang lain, sekalipun tidak seizin yang menyewakannya, kecuali jika di waktu sebelum akad ditentukan bahwa penggantian itu tidak boleh adanya orang lain yang mengganti pemakaiannya.¹²

424. ¹¹ Sudarsono, *Pokok-pokok Hukum Islam*, (Jakarta : PT. Asdi Mahasatya, 2001), cet. Ke 2, h.

¹² *Ibid.*

Adapun Hal-hal yang menjadi hak dan kewajiban bagi pemilik dan penyewa rumah atas rumah yang disewa yaitu, seperti tabel dibawah ini :

TABEL. V
Hak dan kewajiban pemilik dan penyewa rumah terhadap rumah yang disewa

No	Hak dan kewajiban pemilik rumah	Hak dan kewajiban penyewa rumah
1.	Menerima Uang Sewaan	Membayar uang sewa rumah
2.	Menyerahkan rumah yang disewa	Mengambil manfaat dari rumah yang disewa
3.	Memperbaiki rumah apabila ada kerusakan selama masa sewa.	Menjaga kebersihan rumah

Melihat dari hasil tabel diatas, bahwa yang menjadi kewajiban bagi pemilik rumah adalah memperbaiki kerusakan rumah yang disewa, dan menyerah rumah yang disewa ketika terjadinya akad sewa-menyewa. Seperti yang dikatakan Ibu Delisa sebagai penyewa rumah, dia mengatakan seharusnya yang memperbaiki atas kerusakan rumah tersebut adalah pemilik rumah karena saya telah membayar uang sewaan setiap bulannya, tapi kenyataannya pemilik rumah tidak memperbaikinya sehingga saya meminta agar mengurangi uang sewa rumah jika saya yang harus memperbaikinya tetapi pemilik rumah juga tidak memberi jawaban yang pasti kepada penyewa.¹³

Setelah penulis memperhatikan konsep-konsep hukum Islam tentang sewa-menyewa (*ijarah*) di atas, kemudian penulis melihat sistem pelaksanaan sewa-menyewa rumah yang ada di Kelurahan Tangkerang Barat khususnya yang

¹³ Delisa, (51 th) Penyewa Rumah, *wawancara*, Tangkerang Barat, 15 Oktober 2010.

berhubungan dengan hak dan kewajiban bagi penyewa dan yang menyewa, ternyata pelaksanaan sewa-menyewa rumah di Kelurahan Tangkerang Barat belum mencapai kesempurnaan yang sangat diinginkan oleh syariat Islam.

Adanya pelaksanaan sewa-menyewa rumah di Kelurahan Tangkerang Barat disebabkan masih terbatasnya ekonomi sebahagian masyarakat sehingga sangat memerlukan rumah sewaan untuk tempat tinggalnya bersama keluarga, dan dalam penyewaan ini kedua belah pihak dianjurkan membuat suatu kesepakatan.

TABEL.VI
Apakah yang menyewa menyebutkan jangka waktu penyewaannya ?

No	Alternatif Jawaban	Frekuensi	Persentase
1	Ya	8	30.76 %
2	Tidak	13	50 %
3	Kadang-kadang	5	19.24
	Jumlah	26 orang	100 %

Melihat dari hasil jawaban pihak penyewa dan yang menyewa di atas, bahwa yang mengatakan dalam pelaksanaan sewa-menyewa rumah dengan tidak menyebutkan jangka waktunya sebanyak 8 orang atau 30.76 %, yang mengatakan tidak sebanyak 13 orang atau 50 %, dan yang mengatakan kadang-kadang sebanyak 5 orang atau 19.24 %.

Sewa-menyewa rumah yang terjadi di Kelurahan Tangkerang Barat merupakan suatu transaksi yang biasa dilakukan oleh sebahagian masyarakat. Dalam pelaksanaan sewa-menyewa rumah ini sangat jarang sekali disebutkan jangka waktunya.

Menyebutkan jangka waktu suatu benda atau barang yang disewa merupakan salah satu syarat dalam melakukan transaksi ijarah yang dibenarkan dalam Islam untuk menghindari hal-hal yang bisa merugikan salah satu pihak dikemudian hari, dan agar kedua belah pihak saling mengetahui hak dan kewajibannya masing-masing.

TABEL. VII
Jawaban pihak penyewa rumah terhadap pertanyaan dalam melaksanakan sewa-menyewa apakah ibu atau bapak turut serta dalam memperbaiki kerusakan rumah ?

No	Alternatif Jawaban	Frekuensi	Persentase
1	Ya	15 orang	57.69 %
2	Tidak	7 orang	26.93 %
3	Kadang-kadang	4 orang	15.38 %
	Jumlah	26 orang	100 %

Dari data yang penulis temui di lapangan, ternyata sabahagian masyarakat yang melakukan sewa-menyewa rumah mengatakan bahwa dalam mmemperbaiki rumah tersebut adalah penyewa rumah yang mengatakan Ya sebanyak 15 orang atau 57.69 %, yang mengatakan Tidak sebanyak 7 orang atau 26.93 %, dan yang mengatakan Kadang-kadang sebanyak 4 orang atau 15.38 %.

Saya bingung dengan keadaan rumah yang saya sewa ini, karena rumah yang saya sewa dalam beberapa tahun ini sudah mengalami kerusakan bagian belakangnya, sementara uang sewa rutin setiap bulan saya bayar.¹⁴

Memenuhi hak dan kewajiban dalam pelaksanaan ijarah adalah hal yang dituntut oleh Islam kepada pihak yang melakukannya. Islam tidak menginginkan ada salah satu pihak dirugikan dalam melakukan sewa-menyewa ini. Seperti tabel dibawah ini :

TABEL.VIII
Apakah dalam pelaksanaan sewa-menyewa bapak atau ibu (penyewa rumah) merasa dirugikan ?

No	Alternatif Jawaban	Frekuensi	Persentase
1	Ya	15 orang	57.70 %
2	Tidak	6 orang	23.07 %
3	Sama sekali tidak	5 orang	19.23 %
	Jumlah	26 orang	100 %

Dari jawaban yang telah dijawab oleh bapak atau ibu (penyewa) menyatakan bahwa pihak penyewa merasa dirugikan, yang mengatakan Ya sebanyak 15 orang atau 57.70 %, yang mengatakan tidak sebanyak 6 orang atau 23.07 % dan yang mengatakan sama sekali tidak sebanyak 5 orang atau 19.23 %.

Bila barang sewa mengalami rusak akibat penggunaan yang melampaui kapasitasnya, penyewa dapat dituntut ganti kerugian atas kerusakan barang sewa itu. Berbeda hal nya bila barang sewa mengalami rusak, padahal penggunaannya

¹⁴ Ida, (28), Penyewa Rumah, *wawancara*, Tangerang Barat, 02 Oktober 2010.

telah disesuaikan dengan kapasitasnya, maka penyewa tidak dapat dituntut kerugian apapun atas kerusakan barang sewa itu.

TABEL IX
Apakah bapak atau ibu tepat waktu dalam membayar uang sewaan sesuai dengan awal akad ?

No	Alternatif Jawaban	frekuensi	Persentase
1	Tidak	19 orang	73.07 %
2	Ya	3 orang	15.33 %
3	Kadang-kadang	4 orang	15.39 %
	JUMLAH	26 orang	100 %

Dalam pembayaran uang sewa, yang mengatakan uang sewa dibayar sesuai dengan awal akad yang mengatakan Tidak sebanyak 19 orang atau 73.07 %, yang mengatakan Ya sebanyak 3 orang atau 15.33 % dan yang mengatakan Kadang-kadang sebanyak 4 orang atau 15.39 %.

Dapat ditambahkan bahwa perjanjian sewa-menyewa dipandang mengikat, kecuali harus memenuhi syarat-syarat tersebut diatas, juga diisyaratkan bahwa barang sewa tidak bercacat yang menghalangi pengambilan manfaatnya, bahkan juga tidak terdapat tanda-tanda kemungkinan cacat yang mengakibatkan terhalangnya kelangsungan pengambilan manfaat barang sewa. Dalam hal terakhir, bila barang sewaan mengalami cacat di waktu dipergunakan, maka perjanjian dipandang terhenti, kecuali bila yang menyewakan menggantinya dengan barang lain yang bersamaan fungsinya.

Tentang pembayaran harga sewa dapat diadakan syarat-syarat dalam perjanjian, apakah harus dibayar lebih dulu atau dibayar kemudian, dibayar tunai atau diangsur dalam jangka waktu tertentu. Oleh karenanya, Penyewa tidak diwajibkan membayar harga sewa pada waktu perjanjian diadakan, kecuali bila terdapat syarat demikian dalam akad.¹⁵

TABEL. X
Dalam bentuk apa sajakah perjanjian yang dilakukan ketika akad sewa-menewa?

No	Alternatif Jawaban	frekuensi	Persentase
1	Tulisan	3 Orang	16.66 %
2	Lisan	16 Orang	61.53 %
3	Serah terima	6 Orang	23.03 %
	JUMLAH	26 Orang	100 %

Pelaksanaan sewa-menewa rumah di Kelurahan tangkerang Barat biasanya dilakukan dengan sistem lisan dengan alternatif jawaban yang mengatakan secara tulisan sebanyak 3 orang atau 16.66 %, yang mengatakan secara Lisan sebanyak 16 orang atau 61.53 %, dan yang mengatakan serah terima sebanyak 6 orang atau 23.07 %.

Dalam melakukan transaksi sewa-menewa rumah di Kelurahan Tangkerang Barat tidak ada unsur keterpaksaan dalam melakukannya melainkan atas kerelaan bagi yang berakad, seperti tabel di bawah ini:

¹⁵ Syafi'i Jafri, *op. cit.* h. 134.

TABEL. XI
Jawaban pemilik dan penyewa apakah ada unsur paksaan dalam melakukan sewa-menyewa rumah ?

	Alternatif Jawaban	frekuensi	Persentase
1.	Tidak Ada	40 orang	100 %
2.	Ada	-	-
	Jumlah	40 orang	100 %

TABEL. XII
Jawaban Penyewa terhadap pertanyaan Kewajiban siapakah yang memperbaiki rumah apabila terjadi kerusakan selama masa sewa ?

No	Alternatif Jawaban	Frekuensi	Persentase
1	Penyewa	4 Orang	15.39 %
2	Pemilik	16 Orang	61.54 %
3	Pemilik dan penyewa	6 Orang	23.07 %
	JUMLAH	26 Orang	100 %

Jawaban responden terhadap pertanyaan kewajiban siapa yang seharusnya memperbaiki rumah selama masa sewa yang mengatakan penyewa sebanyak 4 orang atau 15.39 % yang mengatakan pemilik sebanyak 16 orang atau 51.54 % dan yang mengatakan pemilik dan penyewa sebanyak 6 orang atau 23.07 %

Dengan demikian, berdasarkan penjelasan-penjelasan di atas yang telah dipaparkan tentang praktek pelaksanaan sewa-menyewa rumah petak di Kelurahan Tangkerang Barat ada beberapa di dalam sistem pelaksanaan yang belum tercapai maksud yang baik yang diinginkan oleh Islam.

TABEL. XIII
Jawaban pemilik rumah terhadap pertanyaan kewajiban siapakah yang memperbaiki rumah selama masa sewa ?

No	Alternatif Jawaban	Frekuensi	Persentase
1	Pemilik	3 orang	21.42 %
2	Penyewa	9 orang	64.29 %
3	Pemilik dan penyewa	2 orang	14.29 %
	Jumlah	14 orang	100 %

Dalam pelaksanaan sewa-menyewa rumah yang terjadi di Kelurahan Tangkerang Barat, bahwa dalam memperbaiki kerusakan rumah selama masa sewa dari data tabel diketahui adakalanya pemilik dan juga penyewa, yang mengatakan pemilik memperbaikinya sebanyak 3 orang atau 21.42 %, yang mengatakan penyewa sebanyak 9 orang atau 64.29 %.

TABEL. XIV
Jawaban pihak pemilik rumah terhadap pertanyaan dalam melaksanakan sewa-menyewa apakah bapak atau ibu membantu dalam memperbaiki rumah rusak yang disewa ?

No	Alternatif Jawaban	Frekuensi	Persentase
1	Ya	5orang	21.42 %
2	Tidak	7 orang	64.29 %
3	Kadang-kadang	2 orang	14.29 %
	Jumlah	14 orang	100 %

TABEL. XV

Jawaban pemilik rumah terhadap pertanyaan dalam bentuk apa saja perjanjian yang dilakukan ketika sewa-menyewa rumah ?

No	Alternatif Jawaban	Frekuensi	Persentase
1	Tulisan	3Orang	21.42 %
2	Lisan	9 Orang	64.29 %
3	Serah terima	2 Orang	14.29 %
	Jumlah	14 Orang	100 %

Apabila dilihat dari beberapa penjelasan dari kedua belah pihak pelaksanaan sewa-menyewa yang terjadi di Kelurahan Tangkerang Barat belum sesuai dengan konsep Islam, karena masih terdapat unsur-unsur keraguan tentang kewajiban memperbaiki atas kerusakan rumah yang disewa.. Apabila pelaksanaan sewa-menyewa ini sesuai dengan syariat Islam maka hukumnya diperbolehkan.

C. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Pelaksanaan Sewa-menyewa Rumah Petak Tentang Hak dan Kewajiban di Kelurahan Tangkerang Barat

Sewa-menyewa atau ijarah merupakan salah satu mu'amalah amaliyah yang dibenarkan dalam syariat Islam, karena sangat diperlukan dalam pergaulan hidup sehari-hari, dan setiap orang mendapatkan hak untuk melakukan sewa-menyewa, berdasarkan prinsip-prinsip yang telah diatur dalam syariat Islam.

Kebolehan dalam melakukan transaksi ijarah juga disampaikan oleh Rasulullah dalam sebuah hadist :

اعطوا الاجير اجره قبل ان يجف عرقه

“Artinya : Berikanlah upah atau jasa kepada orang yang kamu pekerjaan sebelum keringat mereka kering”.(H.R. Abu Ya’la, Ibnu Majah, al-Thabrani dan al-Tirmizi)¹⁶

Berdasarkan dalil-dalil yang telah disebutkan di atas yang berkaitan dengan sewa-menyewa ini, Islam membolehkan untuk melakukan praktek sewa-menyewa, agar dalam praktek sewa-menyewa itu senantiasa diperhatikan ketentuan-ketentuan yang bisa menjamin pelaksanaannya yang tidak merugikan salah satu pihak pun serta terpelihara maksud mulia yang diinginkan agama.

Allah SWT. Berfirman dalam surat al-Maidah ayat 1 :

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ

“Artinya : Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu.”¹⁷

Kalau kita teliti dari makna ayat al-Qur’an di atas, Islam sangat menganjurkan kepada kita bahwa dalam melakukan suatu perjanjian hendaklah para pihak menepati apa-apa yang telah disepakati berdasarkan kesepakatan yang telah dibuatnya. Dalam pelaksanaan sewa-menyewa, para pihak penyewa dan

¹⁶Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid 13*, ter. Kahar Masyhur, (Jakarta: Kalam Mulia, 1991). Cet. ke 5, h. 262.

¹⁷ Mahmud Yunus, *Tafsir Alquran Al karim*, (Jakarta: P.T. Hidakarya Agung, 1973. h. 144.

yang menyewa dituntut untuk memenuhi perjanjian sewa-menyewa yang telah disepakati antara kedua belah pihak.

Agar dalam pelaksanaan sewa-menyewa ini terpelihara dari hal-hal yang bisa merugikan salah satu pihak dikemudian hari maka dalam perjanjian sewa-menyewa harus memenuhi beberapa syarat, diantara syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah para pihak yang melangsungkan akad sewa-menyewa harus ada kerelaan kedua belah pihak yang digambarkan pada adanya ijab kabul dan sesuatu yang disewakan itu ditentukan barang dan sifat-sifatnya, juga disyaratkan bahwa barang sewaan tidak mengalami kecacatan yang menghalangi pengambilan manfaatnya. Sebagaimana firman Allah dalam suroh an-Nisa' ayat 29

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا لَا تَتَّبِعُوا اَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا
اَنْفُسَكُمْ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا

“Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesama kamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah maha penyayang kepadamu.¹⁸

Dalam konteks ini, tidak boleh dilakukan akad ijarah oleh salah satu pihak atau keduanya atas dasar keterpaksaan, baik keterpaksaan itu datang dari pihak yang berakad atau dari pihak lain¹⁹

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993). Cet. Ke 2. h.

Suatu akad yang mengharuskan adanya kerelaan para pihak yang mengadakan akad, hal ini berlandaskan kepada kaidah fiqih sebagai berikut:

الأصل في العقد رضى المتعاقدين ونتيجته ما التزم به بالتعاقد

“Hukum pokok pada akad adalah kerelaan kedua belah pihak yang melakukan akad dan hasilnya apa yang saling ditentukan dalam akad tersebut.”²⁰

Maksud kaidah di atas adalah bahwa setiap transaksi harus didasarkan atas kebebasan dan kerelaan, tidak ada unsur keterpaksaan atau kekecewaan salah satu pihak, bila itu terjadi maka transaksinya tidak sah.

²⁰ Asjmuni A. Rahman, *Qaidah-qaidah Fiqih*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1976,) h. 44.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Setelah penulis mengadakan penelitian terhadap masalah pelaksanaan sewa-menyewa menurut hukum Islam dan perbandingannya dengan pelaksanaan sewa-menyewa rumah di Kelurahan Tangkerang Barat maka dapat diambil sebuah kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan sewa-menyewa rumah di Kelurahan Tangkerang Barat merupakan suatu transaksi yang biasa dilakukan oleh masyarakatnya. Sewa-menyewa rumah yang terjadi di Kelurahan Tangkerang Barat sistem pelaksanaannya adalah secara lisan dimana pihak pemilik menyerahkan rumah kepada pihak yang menyewa setelah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak berupa ketetapan harga sewa yang harus dibayar oleh penyewa. Dalam sewa-menyewa rumah yang dilakukan secara lisan tidak disebutkan apa hak dan kewajiban bagi pemilik dan penyewa pada awal akad apabila terjadi kerusakan dibelakang hari pada rumah tersebut.
2. Adapun hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak pemilik ialah mengizinkan pemakaian barang yang disewakan dengan memberikan kuncinya bagi rumah dan sebagainya, dan juga pemilik harus menjaga barang yang disewakannya seperti memperbaiki kerusakan rumah dan sebagainya. Adapun kewajiban bagi penyewa rumah adalah membayar sewaan sebagaimana yang telah ditentukan, membersihkan barang sewaan dan mengembalikan barang sewaan itu apabila telah habis temponya atau bila ada sebab-sebab lain yang menyebabkan selesainya atas putusnya sewaan

3. Sewa-menyewa rumah petak di Kelurahan Tangkerang Barat dalam system pelaksanaannya tidak sesuai dengan aturan yang ditentukan oleh hukum Islam karena tidak dijelaskan hak dan kewajiban antara kedua belah pihak pada awal akad sehingga memudahkan terjadi perselisihan antara pemilik rumah dan penyewa dikemudian hari.

B. Saran

1. Diharapkan kepada pihak yang terlibat dalam pelaksanaan sewa-menyewa rumah hendaknya terlebih dahulu memperhatikan tentang bagaimana sistem pelaksanaan sewa-menyewa yang diatur oleh syariat Islam, agar pihak yang melakukan transaksi sewa-menyewa rumah Di Kelurahan Tangkerang Barat ini tidak ada yang dirugikan dibelakang hari.
2. Diharapkan juga kepada pihak-pihak yang melakukan transaksi sewa-menyewa ini untuk memperhatikan apa saja hak dan kewajiban yang harus menjadi tanggung jawabnya atas pelaksanaan sewa-menyewa rumah tersebut agar dikemudian hari tidak ada keraguan antara kedua belah pihak untuk memperbaiki atas kerusakan rumah tersebut, dan guna menghindari terjadinya salah paham antara yang melakukan transaksi sewa-menyewa rumah.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Rahman I. Doi, *Penjelasan Lengkap Hukum-hukum Allah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2002). Cet. ke 1.
- Ahmad Ali al-Jarjawi, *Indahnya Syariat Islam*, (Jakarta: Gema Insani, Press, 2006). Cet. ke1.
- Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqih*, (Jakarta: Kencana, 2003). Cet. ke 2.
- Ahmad Azhar Basjir, *Azaz-azaz Hukum Muamalat*, (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 1983). Cet. ke 3.
- Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta: Citra Media, 2006). Cet. ke 2.
- Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika,2004). Cet. ke 3.
- Departemen Agama RI , *al-Quran danTerjemahannya*, (Bandung: PT. Syaamil Cipta Media, 2005). Cet. ke 1
- Helmi Karim, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993). Cet. Ke 2.
- Hasbullah Bakri, *Pedoman Islam Di Indonesia*, (Jakarta: UI, 1988).
- Ibnu Rusjd, *Bidayatul Mudjtahid jilid VIII*, ter. A. Hanafi, (Jakarta: Bulan Bintang, 1969). Cet. ke 15.
- Imam Syafi'i, *Ringkasan Kitab al-Umm*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007). Cet. ke 4.
- Karnaen Perwataatmadja, *Apa Dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: 1992). Cet. ke1.
- Khudori Soleh, *Fiqih Kontekstual*, (Jakarta: PT. Pertja, 1999). Cet. ke 1.
- Muhammad Yusuf al-Qardlawi, *Halal dan Haram Dalam Islam*, (Singapura :PT.Bina Ilmu, 1993). Cet. ke 1.
- Muhammad Rifai, *Mutiara Fiqih*, (Semarang, t. th). Cet. ke 2.
- M.Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, PT. Raja Grafindo Persada (Jakarta: 2004). Cet. ke 2.
- M. Thalib, *Fiqih Nabawi*, (Surabaya: al-Ikhlas, tth).

Nashiruddin al-Bani, *Ringkasan Shahih Bukhari*, ter. Abdul Hayyie al-Kattani, (Jakarta: Gema Insani Press, 2007). Cet. ke 1.

Rozalinda, *Fiqih Muamalah dan Aplikasinya Pada Perbankan Syariah* (Padang: Hayfa Press, 2005). Cet. ke 1.

Saleh al-Fauzan, *Fiqih Sehari-hari*, (Jakarta: Gema Insani, 2005). Cet. ke 2.

Sudarsono. *Pokok-pokok Hukum Islam*, (Jakarta: PT. Asdi Mahasatya, 2001). Cet. ke 2.

Sulaiman Rasjid, *Fiqih Islam*, (Bandung: Sinar Baru Algesindo,1994). Cet. ke 27.

Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah Jilid VIII*, ter. Kamaluddin A. Marzuki, (Bandung: PT. al - Ma'rif,1987). Cet. ke 5.

Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah Jilid 13*, ter. Kahar Masyhur, (Jakarta: Kalam Mulia, 1991). Cet. ke 5.

Syafi'i jafri, *Fiqi Muamalah*, (Pekanbaru: Suska Press, 2008). Cet. ke1.

ANGKET

Petunjuk Angket.

1. Angket ini berbentuk angket tertutup. Pilihlah salah satu jawaban yang sesuai dengan keadaan sebenarnya.
2. Lingkarilah satu dari tiga alternative jawaban yang anda pilih
3. Jangan cantumkan identitas dari anda dalam bentuk apapun pada angket.

Pertanyaan.

1. Apakah Bapak atau Ibu melakukan sewa-menyewa rumah petak ! apakah alasan Bapak atau Ibuk melakukan sewa menyewa ini?
 - a. Karna keterbatasan ekonomi
 - b. Tidak mempunyai rumah
 - c. Karna faktor kebutuhan.
2. Apakah Bapak atau Ibuk tidak mempunyai rumah sendiri ?
 - a. Tidak
 - b. Ya
 - c. Ragu-ragu.
3. Coba jelaskan bagai mana cara bapak atau ibu melakukan kegiatan tersebut ?
 - a. Biasa saja
 - b. Serah terima begitu saja
 - c. Secara lisan.
4. Apakah ada dampak positif dan negatif yang Bapak atau Ibu rasakan dalam kegiatan sewa-menyewa ini ?
 - a. Ada
 - b. Tidak
 - c. Ragu-ragu.
5. Apakah dalam praktek sewa-menyewa ini ada unsur keterpaksaan ?
 - a. Tidak
 - b. Ada
 - c. Biasa saja.
6. Apakah Bapak atau Ibu pernah mengalami kesulitan dalam membayar sewaan terseput ?
 - a. Ya
 - b. Tidak
 - c. Kadang-kadang
7. Bagaimana menurut Bapak atau Ibu sistem sewa-menyewa yang dapat menguntungkan kedua belah pihak ?
 - a. Saling percaya
 - b. Saling memahami
 - c. Biasa saja.

8. Dalam bentuk apa Bapak atau Ibu membayar sewaan tersebut ?
 - a. Uang
 - b. Barang
 - c. Jasa.
9. Bagaimana yang Bapak atau Ibu rasakan apabila ada kerusakan rumah sewa yang tidak diperbaiki pemilik rumah ?
 - a. Biasa saja
 - b. Ragu-ragu
 - c. Tidak ada masalah.
10. Bagaimana pendapat Bapak atau Ibu apabila terlambat membayar sewaan ?
 - a. Biasa saja
 - b. Ragu-ragu
 - c. Ditegur pemilik rumah.
11. Siapakah yang berkewajiban memperbaiki rumah yang rusak selama dalam waktu penyewaan?
 - a. Pemilik rumah
 - b. Penyewa rumah
 - c. Pemilik dan penyewa rumah
12. Apabila terjadi kebakaran pada rumah yang disewa siapakah yang bertanggung jawab menggantinya?
 - a. Pemilik rumah
 - b. Penyewa rumah
 - c. Pemilik dan penyewa rumah

DAFTAR WAWANCARA

A. PENYEWA RUMAH

1. Apakah alasan Bapak atau Ibu melakukan sewa-menyewa ini ?
2. Apakah Bapak atau Ibu tidak memiliki rumah sendiri ?
3. Coba jelaskan bagaimana cara Bapak atau Ibu melakukan kegiatan sewa-menyewa ?
4. Apakah ada dampak positif dan negative yang Bapak rasakan dalam kegiatan sewa-menyewa tersebut ?
5. Apakah dalam praktek sewa-menyewa ini ada unsur paksaan ?
6. Apakah bapak atau Ibu pernah mengalami kesulitan dalam membayar uang sewa tersebut ?
7. Bagaimana menurut Bapak atau Ibu sistem pelaksanaan sewa-menyewa yang dapat menguntungkan kedua belah pihak ?
8. Dalam bentuk apa Bapak atau Ibu membayar sewa ?
9. Siapakah yang memperbaiki rumah yang rusak selama dalam waktu sewa?

B. PEMILIK RUMAH

1. Apakah alasan bapak atau Ibu melakukan sewa-menyewa ini ?
2. Apakah tujuan Bapak atau Ibu menyewa rumah ini ?
3. Coba jelaskan bagaimana cara Bapak atau Ibu dalam melakukan praktek sewa-menyewa rumah ini ?
4. Apakah dalam praktek sewa-menyewa rumah ini ada unsur paksaan ?
5. Apakah Bapak atau Ibu pernah terlambat dalam menerima uang sewa ?
6. Bagaimana menurut Bapak atau Ibu sistem pelaksanaan sewa-menyewa rumah yang dapat menguntungkan kedua belah pihak ?
7. Dalam bentuk apa Bapak atau Ibu menerima upah sewa ?
8. Siapakah menurut bapak memperbaiki rumah yang rusak selama masa sewa?

PEDOMAN OBSERVASI

Pedoman observasi digunakan untuk mengamati secara langsung sistem pelaksanaan sewa menyewa rumah petak tentang hak dan kewajiban ditinjau dari fiqih muamalah (studi kasus di kelurahan Tangkerang Barat Kecamatan Marpoyan Damai).

Dengan cara:

1. Melihat secara langsung sistem pelaksanaannya di kelurahan Tangkerang Barat Kecamatan Marpoyan Damai.
2. Mengamati tentang hak dan kewajiban terhadap rumah petak